

Bruxelles, le 25 mai 2023	
	<b>B Partner s.p.r.l.</b> 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : <a href="mailto:info@b-partner.be">info@b-partner.be</a> Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « ZAVELENBERG » située Rue de Termonde, 51-53-55 à 1082 Bruxelles	
BCE : 555.880.274	Total pages : 5

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 25 MAI 2023**

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée - Contrôle du quorum**

50 Copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 66 totalisant 7835 quotités sur 10000. Le double quorum est atteint, l'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

**2. Constitution du bureau – Désignation du Président et du Secrétaire de l'assemblée**

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété.

Madame Mertens est élue à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.

Monsieur Byl, représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

→ L'AG approuve à l'unanimité le point N°2.

La séance est ouverte officiellement ce **Judi 25 mai 2023 à 18h21**



### 3. Rapport et décharge du Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne décharge aux Conseil de Copropriété pour l'année 2022.

### 4. Rapport et décharge des Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Le bilan et la situation des copropriétaires au 31-12-2022 seront annexés au présent PV.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne décharge aux commissaires aux comptes et approuve les comptes et le Bilan pour l'année 2022.

### 5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve la décharge du syndic pour les comptes et le décompte de l'année 2022.

### 6. Situation et Appel au Fond de roulement – Budget 2023 – (En attaché de la présente convocation)

#### BUDGET ANNUEL 2023

Classe	Dénomination	2021	2022	Budget 2023
610220	Autre entretien installations électriques	- €	116,60 €	- €
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	- €	605,00 €	636,00 €
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	883,90 €	1.001,15 €	1.114,52 €
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	8.372,08 €	8.753,92 €	9.000,00 €
61061	Autre entretien jardins et environs immédiats	- €	133,10 €	- €
61200	Eau : Redevance fixe et consommation	16.234,77 €	9.618,84 €	20.000,00 €
61210	Electricité parties communes	519,43 €	471,11 €	500,00 €
61300	Honoraires syndics	3.714,00 €	3.714,00 €	4.262,28 €
6161	Frais réunions	3.143,25 €	437,02 €	500,00 €
6163010	Frais de procédure recouvrements arriérés copropriétaires	1.419,80 €	3.440,21 €	3.000,00 €
61641	Modification des statuts	75,00 €	€	- €
650	Frais bancaires et charge de dette	77,44 €	151,16 €	170,00 €
		34.439,67 €	28.442,11 €	39.182,80 €
643	Frais privatifs	760,00 €	1.057,12 €	1.000,00 €
	<b>Montant total consommé</b>	<b>35.199,67 €</b>	<b>29.499,23 €</b>	<b>40.182,80 €</b>
	Provisions appelées	26.500,80 €	32.261,10 €	

Proposition d'un appel de fonds de 40 000 € pour l'année 2023.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel de fonds de 40 000 € avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et ce jusqu'à la prochaine AGO.

## 7. Mandat de Syndic

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la reconduction du mandat de Syndic pour l'année comptable 2023 et ce jusqu'à la prochaine AGO.

## 8. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2023 jusqu'à la prochaine AG

*Se présente en qualité de membre du Conseil de Copropriété :*

Monsieur Friedmann (51) → Approbation de l'AGO à l'unanimité

Madame Mertens (53) → Approbation de l'AGO à l'unanimité

Madame Molnar (55) → Approbation de l'AGO à l'unanimité

## 9. Nominations : Du vérificateur aux comptes pour l'année 2023

*Se présente en qualité de Commissaires aux comptes :*

Monsieur Friedmann (51) → Approbation de l'AGO à l'unanimité

Madame Mertens (53) → Approbation de l'AGO à l'unanimité

Madame Molnar (55) → Approbation de l'AGO à l'unanimité

## 10. Situation et Appel au Fond de réserves

La proposition pour un appel de fonds de réserve de 7500 €

Pour : 6485/7660

Contre : 1175/7660

Mme Molnar (142) Mme Delville (155) – Mme Delestree (155) – Mme Coppens (129) Mme Ardans (155) - Mr Laachir (155) – Mme Atzori (129) – Mme Benssi ( 155)

L'AG approuve l'appel du fonds de réserve pour un montant de 7500 € qui sera appelé à partir du 1er juillet 2023 jusqu'à la prochaine AGO.

## 11. Elagage des Peuplier côte arrière 53 55 vers le zavelenberg

*Offre en attaché de la présente convocation : Budget maximum : 4533,87 € t vac*

Pour : 6485/7660

Contre : 1175/7660

Mme Molnar (142) Mme Delville (155) – Mme Delestree (155) – Mme Coppens (129) Mme Ardans (155) - Mr Laachir (155) – Mme Atzori (129) – Mme Benssi ( 155)

L'AG donne pouvoir au Conseil de Copropriété de choisir le fournisseur pour un budget maximum de 5000 € t vac. L'AG approuve que l'arbre qui se trouve devant l'appartement de Madame Firenze soit également élagué.

## 12. Dallage façades Avant 51 53 55 comme vus sur place avec vous

*1. Offre en attaché de la présente convocation : Budget maximum : 21 350,52 € t vac*

Madame Firenze a quitté l'AG à 19h28 – 7660 quotités et 49 copropriétaires

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG reporte le point 12 à la prochaine AGO.

### 13. Trottoir rue Openveld (voir commune?)

Selon le COBAT, Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et son Règlement sur la construction, reconstruction et la réparation des Trottoirs :

Titre III.- Droits et obligations du propriétaire riverain.

Article 9 : Le trottoir fait intégralement partie de l'espace public. En conséquence, les propriétaires riverains ne peuvent pas s'opposer aux décisions de la Commune, autorité gestionnaire de la voirie.

Article 10 : La construction ou reconstruction d'un trottoir (en tout ou en partie) et sa réparation sont entièrement à charge du propriétaire riverain, à l'exception des hypothèses visées au titre II du présent règlement. Les travaux d'adaptation du profil du trottoir suite à l'aménagement d'une entrée carrossable, sont entièrement à charge du propriétaire riverain y compris l'abaissement de la bordure du trottoir.

Article 11 : Le propriétaire riverain est tenu de construire un nouveau trottoir dans les cas suivants : - lorsqu'il est impossible de le réparer en raison des matériaux utilisés; - lorsque la somme des surfaces à réparer est supérieure à un tiers de la superficie totale du trottoir. 2/7

Article 12 : Lorsque le trottoir donnant accès à l'entrée carrossable a été endommagé à la suite de mouvements effectués par les véhicules motorisés, le propriétaire riverain procède à la réparation du trottoir à ses frais.

Article 13 : Le propriétaire riverain a le libre choix de l'entrepreneur pour l'exécution de ces travaux.

....

Il incombe donc aux propriétaires (ou au Syndic) de procéder aux réparations de leur(s) trottoir(s).

Il s'agit d'un problème de sécurité, il s'agit de +/- 10 m2 et d'un budget de max de 2000 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne pouvoir au Conseil de Copropriété de choisir le fournisseur.

### 14. Etat des Procédures pour recouvrement des montants du par certains propriétaires

Expliqué en AG.

L'AG approuve à l'unanimité de travailler avec Maître Xhayet.

### 15. Utilisation de l'eau des communs pour les travaux de réfection de la façade arrière et du pignon du Zavelenberg 51 en septembre 2022 : facturation de l'eau utilisée pour ces travaux (les frais liés à l'utilisation de l'eau des communs seront-ils assumés par le Zavelenberg 51 ?)

Il est demandé à l'AG si il est nécessaire que le Zavelenberg 51 paie l'utilisation de l'eau des communs.

Pour que le 51 paie : 736/7660

Mme Molnar (142) Mme Delville (155) – Mme Delestree (155) – Mme Coppens (129) - Mme Ardans (155)

Contre que le 51 paie : 6924/7660

**16. Adaptation du calcul de la répartition de l'eau pour l'année 2023 suite au placement d'un compteur individuel au Zavelenberg I (numéro 53)**

Pour l'année 2023, du prix total on soustrait les termes fixes qui seront répartis en fonctions du nombres de raccordements individuels par immeuble.

Du solde on déduira le montant consommé de l'immeuble 53 sur base du prix moyen de l'eau indiqué dans la facture de Vivaqua.

Le solde sera réparti entre 2 parts égales entre le 51 et le 55

L'AG approuve le point 16.

**17. Bonne utilisation du container orange (déchets alimentaires)**

Les sacs oranges sont obligatoire. L'explication de l'utilisation a été donnée à l'AG

Séance levée à : 20h17



Pierre BYL  
Le Syndic

Les Copropriétaires



